

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Norra Tyresö centrum, etapp 1

Delar av fastigheterna Forellen 2, 4, och 17
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram inför samrådsskedet:

- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum (2013)
- Övergripande sol- och skuggstudie för Norra Tyresö centrum (2013)
- Översiktlig beskrivning av geotekniska förhållandena Norra Tyresö Centrum (Sweco, 2013)
- Vindstudie, Tyresö Centrum, (White 2014)

Följande utredningar kommer tas fram till granskningsskedet

- Parkeringsstrategi med p-norm för bostäderna i hela Norra Tyresö Centrum
- Parkeringsutredning för besökare till Tyresö centrum
- Riktlinjer för energianvändning för området.
- Kriterier och riktlinjer kring ”grön design”
- Dagvattenhanteringsplaner för varje kvarter tas fram
- Bullerutredning
- Utredning av sopsuganläggning
- Förprojektering av vägarna
- Transportplan

Plan- och bygglagen

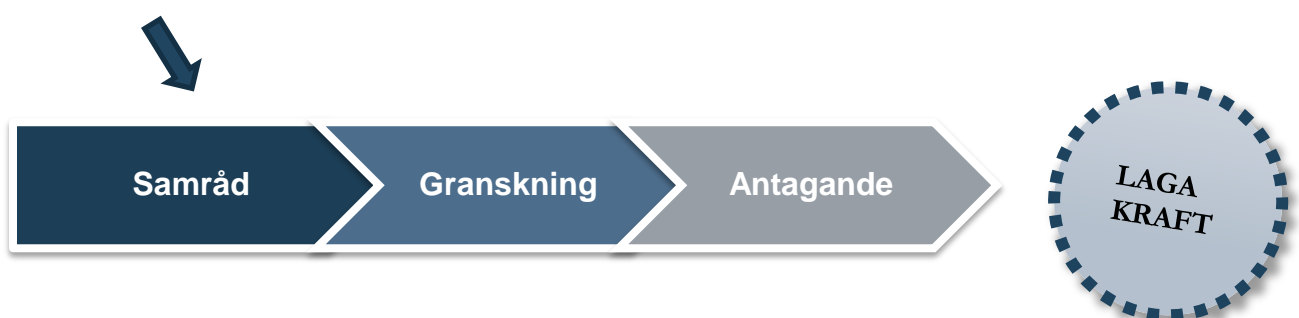
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900)

Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Se mer om processen på sista sidan.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-03-10
Samråd	Våren 2014
Granskning	Hösten 2014
Antagande	2014/2015
Laga kraft, tidigast	Våren 2015

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen syftar till att uppföra två nya kvarter i Norra Tyresö Centrum. Kvarteren innehåller bostäder med lokaler för centrumändamål. Syftet med planen är också att lägga fast kvartersstrukturen i norra centrum med de nya huvudgatorna Tvärgatan och Simvägen. Planen möjliggör att området får urbana kvalitéer med boende, gatuliv, butiker och vistelseytor.

Huvuddrag

Planen möjliggör att en ny stadsmässig kvartersstruktur byggs upp med nya byggrätter för bostäder och lokaler för centrumändamål. Bebyggelsen koncentrerar sig till ett punkthus om 16 våningar och ett kvarter om 5 våningar. Planen möjliggör en tätare stadsbebyggelse med gator där byggnaderna ligger i liv med gatans gångbana och lokaler kan anordnas i skyltlägen. Tvärgatan och Simvägen föreslås bli nya huvudgator anpassade efter gång, cykel, kollektiv- och biltrafik. Gatorna kommer förbinda området med befintliga bil- och gångvägar i centrum, vilket kommer öka tillgängligheten för alla trafikslag.

Bakgrund

Hösten 2012 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att planlägga norra Tyresö centrum för bland annat bostäder. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur med nya huvudgator och lokalgator, bostäder, service och torg som totalt innehåller ca 950 nya bostäder. Denna plan är den första etappen i omdaning av Norra Tyresö Centrum.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 10 mars 2014 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Norra Tyresö Centrums etapp 1.

Behovsbedömning

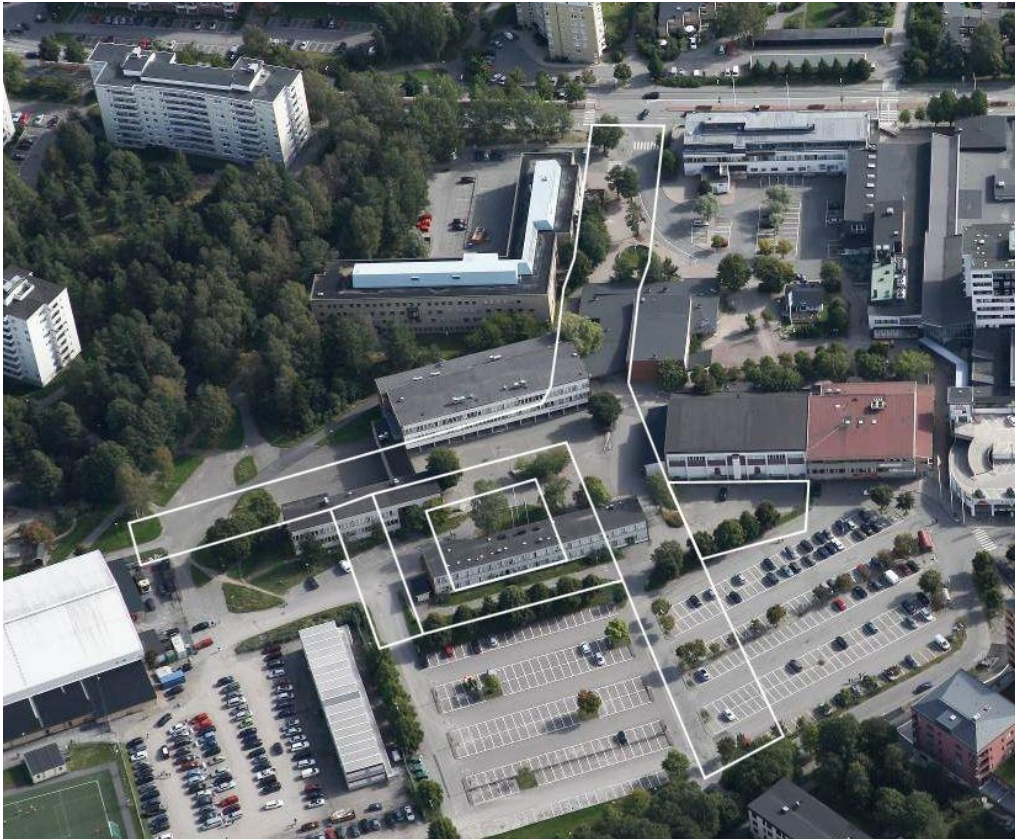
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet sträcker sig mellan Bollmora allé och Bollmoravägen i väst-östlig riktning och mellan ishallen och Forelltorget i nord-sydlig riktning.



Flygbild över området sett från väster.

Areal

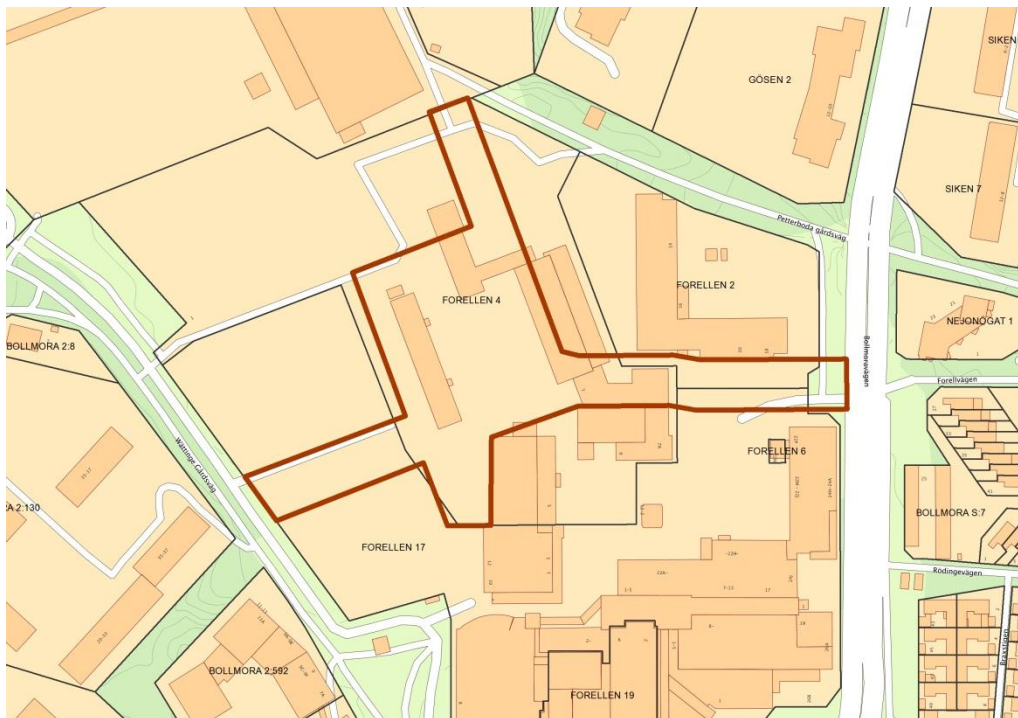
Planområdet har en yta på ca 12.000 kvm

Markägförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Del av fastigheten Forellen 17 som ägs av centrumägaren ESCF Tyresö centrum AB (CBRE)
- Del av fastigheten Forellen 4 som är kommunalägd
- Del av fastigheten Forellen 2 som ägs av Kungsledens vårdfastigheter AB (Hemsö)

Se karta nedan.



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2008, som ett område för utveckling och förnyelse. Översiktsplanen innehåller en beskrivning av planprogrammets (se nedan) förslag med ca 650 nya bostäder, fler butiker, förbättrat vägnät, torg, stadspark och ytor för sport och evenemang.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner att förnya norra delen av centrum.

Planprogram

Planprogrammet ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum” antogs i mars 2007. Området där Forellskolan och vårdcentralen (fastigheten Forellen 2) är belägna ingår i planprogrammets område men behandlas inte i programmet. Vid tiden för planprogrammets framtagande fanns inga konkreta förslag på förändringar på dessa platser. Vidare utredningar har visat på fördelar att utveckla dessa fastigheter så att en bättre gatu- och kvartersstruktur kan bildas som är mer orienterbar, tillgänglig och sammanhållen

Kvalitetsprogram

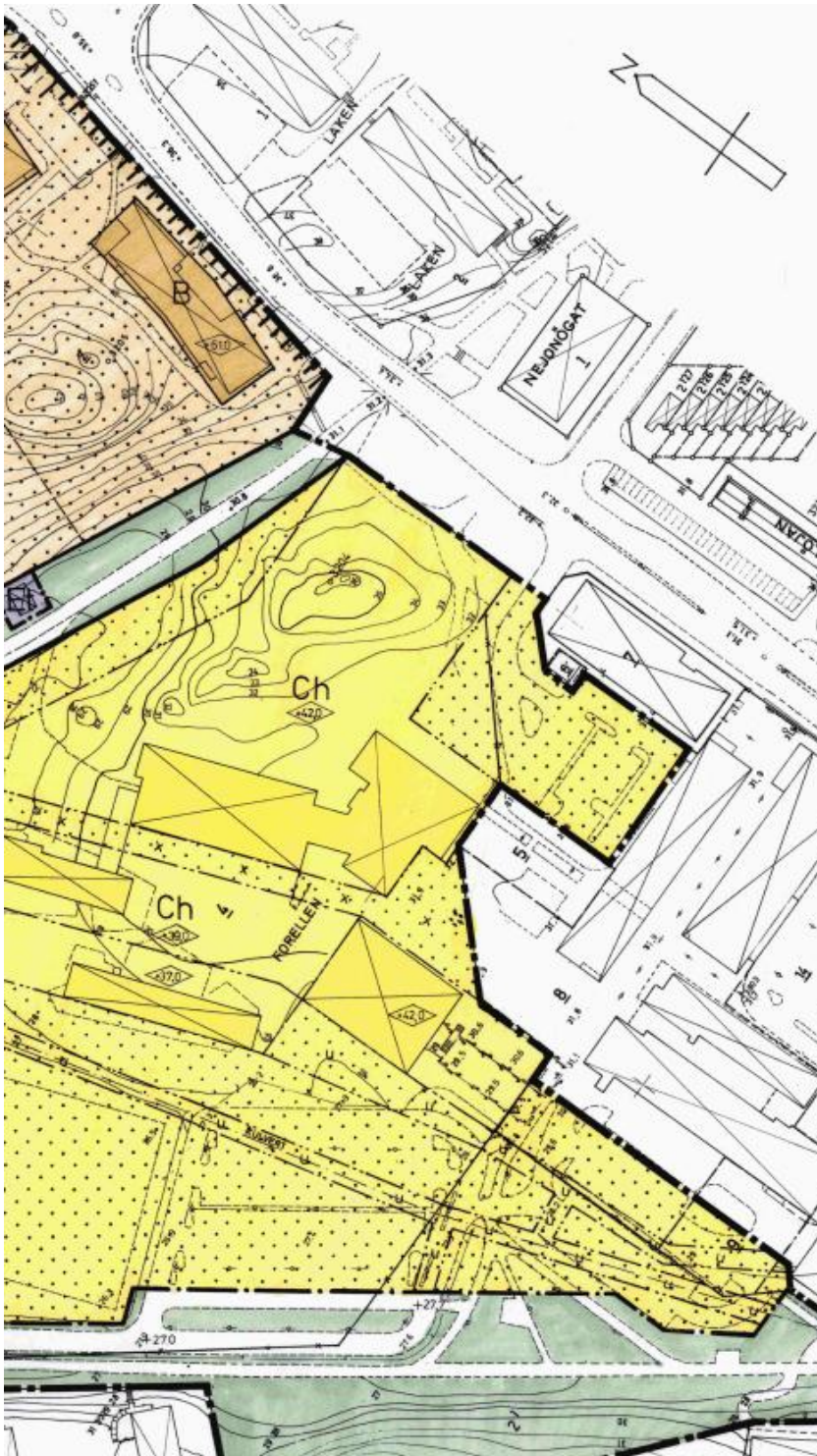
Som styrdokument till detaljplanearbetet och för kommande markanvisningar finns ”Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum” antaget i december 2013.

Gällande detaljplaner

Området är i dagsläget planlagt för centrumändamål, kultur och en mindre bit som parkmark. Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner

laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet.

- Stadsplan för del av Bollmora centrum, norra, nr. 162, fastställt 1975-05-27
- Detaljplan för Bollmora centrum, nr. 221, laga kraft 1988-12-15



Utsnitt ur gällande plan nr 162, centrumändamål. Observera norrpilen.



Utsnitt ur gällande plan nr 221, centrumändamål, kultur och park.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Norra Tyresö centrum, att innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild för denna del av centrum. Förelsskolan kommer att rivas och nya byggnader kommer att uppföras. För hela projektet Norra Tyresö centrum har ett övergripande kvalitetsprogram tagits fram för att säkerställa områdets kvalitéer samt en hög arkitektonisk nivå på byggnader, gaturum, platsbildningar mm. Under planarbetet kommer ett mer detaljerat kvalitetsprogram tas fram för respektive etapp. På så sätt bedöms den nya stadsdelen bli ett attraktivt komplement till Tyresö centrum och omringliggande bebyggelse. Den nya vägdragningen innebär att dessa delar av centrum bli möjliga att nå med bil och buss, men innebär i sin tur att de blir utsatta för buller. När vägnätet blir mer finmaskigt bidrar det dock till andra vägar blir avlastade. Centrumnära bostäder gör också att bilbehovet minskar, vilket kan bidra till ett lägre totalt trafikarbete i kommunen. Planförslaget innebär att färre ytor än i dagsläget är hårdgjorda, vilket innebär att dagvattenmängden borde minska om förslaget genomförs. För att ytterligare minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden kommer en dagvattenutredning tas fram under planarbetet som ska föreslå åtgärder både inom och utanför planområdet

Behovsbedömningen i sin helhet finns hos Tyresö kommun.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Norra Tyresö Centrum planeras så att trafikarbetet inte ska öka i kommunen som helhet. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Konsekvenserna av planens genomförande förväntas ha en positiv effekt på rening och fördröjning av dagvatten då mängden hårdgjorda ytor planeras att ersättas med bättre system. Planförslaget kommer därmed inte leda till att MKN vatten överskrids.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur, landskapsbild och bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget norr om Tyresö centrumgalleria. De utgörs av ytor för parkering, körbanor och gångytor. De byggnader som finns inom området tillhör Forellskolan. Rivning av Forellskolan kommer att påbörjas under mars 2014. Angränsande till planområdet ligger Bollmorahallen, Forellbion, byggnaden där vårdcentral och folkvandvård är inhysta samt butikslokaler för centrum. Området är till övervägande del hårdgjort. Vegetationen består av träd i hårdgjorda ytor med några undantag för mindre ytor med naturlig vegetation. Befintlig bebyggelse har låga, breda huskroppar som är upp till tre våningar höga. Dagvattnet leds bort i kulvert under området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att Forellskolan och dess matsal rivs och att de nya vägarna Tvärgatan och Simvägen kan anläggas. En ny stadsmässig kvartersstruktur byggs upp med nya byggrätter för bostäder och centrumändamål, som kontor, handel mm. Planen möjliggör att en tätare stadsbebyggelse med gator där byggnaderna ligger i liv med gatans gångbana kan byggas. Lokaler kan anordnas i skyltlägen. Gatorna kan utföras med trädrader och så att gående och cyklister prioriteras framför biltrafik. Tvärgatan föreslås bli en huvudgata som förbinder Bollmora allé och Bollmoravägen. I och med allt detta kommer vistelsemiljön i området förändras och tillgängligheten till Bollmora torg och Tyresö centrums norra entré till gallerian öka. De högre huskropparna kommer påverka sol- och vindförhållandena. Dagens storskaliga struktur föreslås att brytas ner till en kvartersstruktur som blir mer småskalig och tillgänglig.

Byggrätten koncentrerar sig till ett punkthus om 16 våningar och ett bostadskvarter om 5 våningar. I båda byggnaderna möjliggörs både bostäder och lokaler för centrumändamål. Inom markanvändningen centrum rymms kontor, handel, service, hotell, restaurang, samlingslokaler, lokaler för religiös utövning, föreningsliv och kultur mm. Bostadsgårdar ska utföras med planterbart bjälklag så att det blir möjligt att plantera träd och buskar.

Byggrätten för punkthuset om 16 våningar ligger dikt an Bollmorahallen. De utrymningsvägar från hallen som vetter mot punkthuset ska anpassas så att alla krav på utrymning är tillgodosedda när planen är genomförd.

Utvecklingen av Norra Tyresö Centrum innebär att nya fastigheter bildas.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Den översiktliga geotekniska undersökningen är baserad på de undersökningar som gjordes inför Tyresö centrum's utbyggnad på 1960-talet. De har kompletterats med grundvattenrör som lästs av under 2013.

Marken i det västra partiet (gult) består av lös organisk jord och lös lera över ett lager av friktionsjord. Öster om det kommer partier med berg i dagen (rött) i ett område med fast jord (blått) av sand, silt och torrskorpelera ovan på berg.

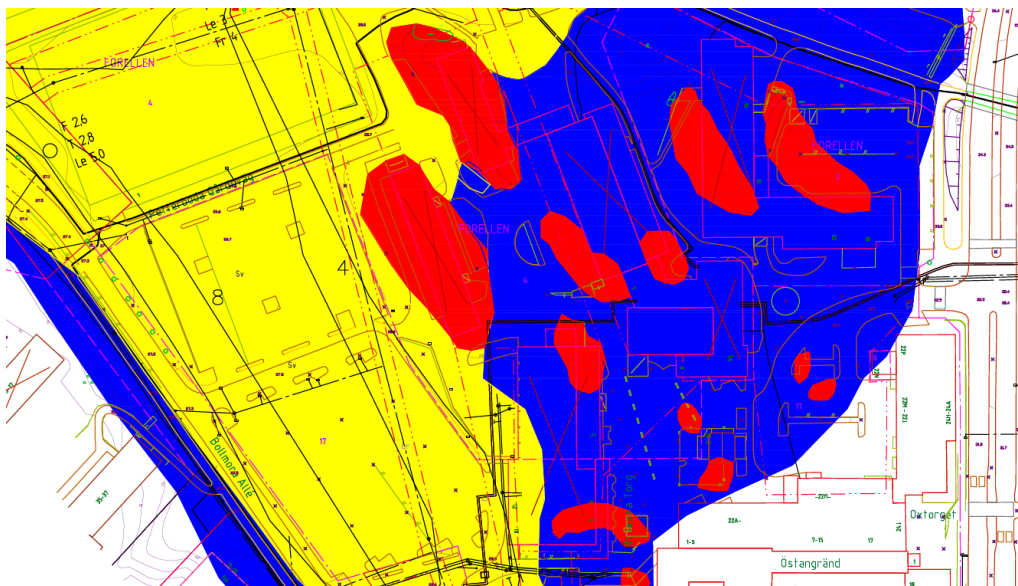


Bild från den översiktliga geotekniska utredningen (Sweco 2013)

Grundvattenobservationer som utförts under år 2013 visar att vid undersökningstillfället låg grundvattenytan på nivån +26,4 – +26,7 i grundvattenrör 1 och 2 som är belägna inom områden i anslutning till fastmark.

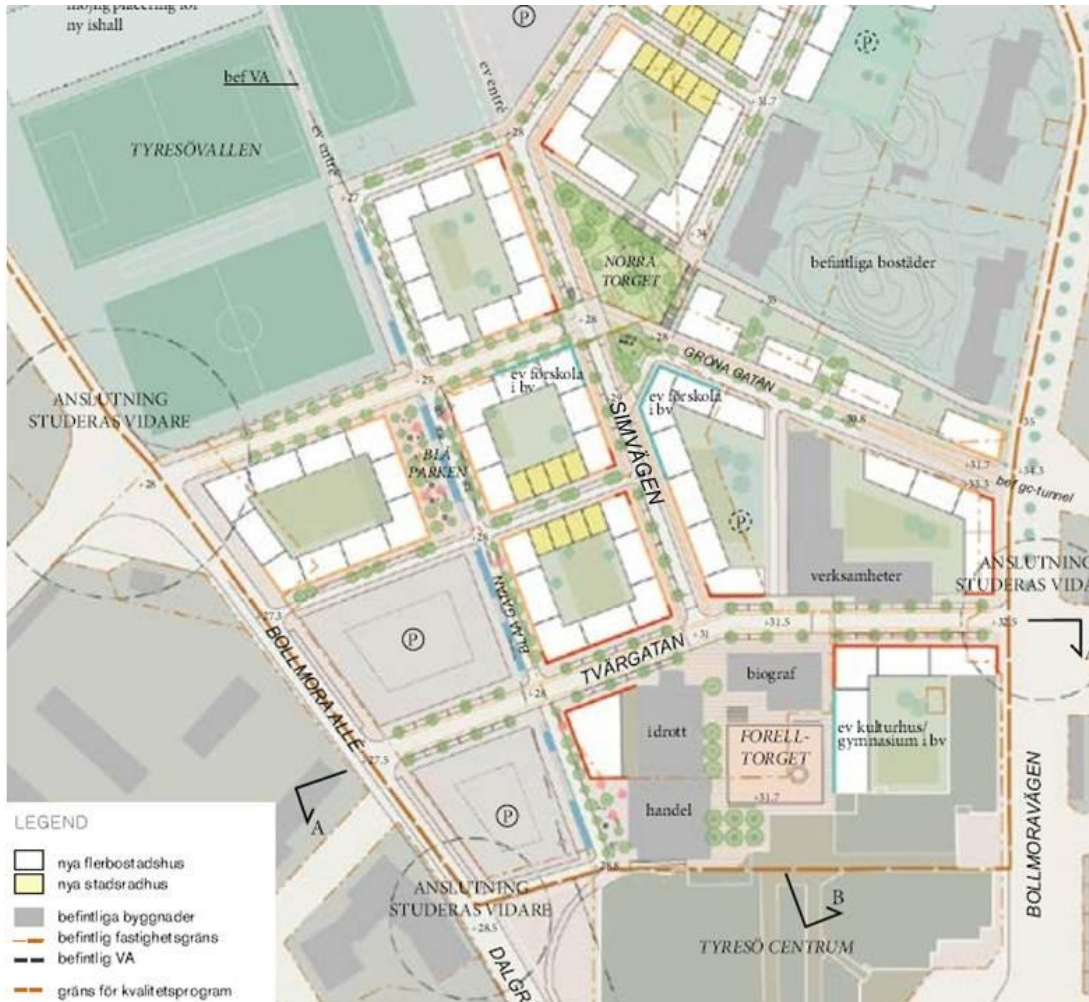
Grundvattenytan faller mot norr och låg vid undersökningstillfället på nivån +24,9 i grundvattenrör 3 som är beläget vid norra delen av markparkeringen söder om bollplanerna. De mätta nivåerna motsvarar en grundvattennivå på 0,4 – 2,2 m:s djup under markytan.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade nya bebyggelsen ligger delvis inom fastmarksområdet och delvis inom området med lös jord. Inom fastmarksområdet utförs grundläggning med plattor på packad sprängbotten eller på packad fyllning på berg eller naturlig jord. Inom området med lös jord utförs grundläggning med spetsbärande pålar. Pålningen

försvåras av förekomsten av block i fyllningen. Inom området med lös jord finns sättningssproblem och kan finnas risk för stabilitetsproblem.

För garage under mark måste grundläggning utföras med hänsyn till grundvattenförhållandena. Spontning kan bli aktuell.



Situationsplan från kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö centrum

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Området har infart från väster ifrån Bollmora allé in till centrumets besöksparkering. Österifrån når man området från Bollmoravägen och Bollmora torg. Det finns ingen möjlighet att köra genom området. Ingen kollektivtrafik trafikerar området.

Planförslag och konsekvenser

Dagens storskaliga struktur föreslås få en mer stadslig kvartersstruktur som blir mer småskalig och tillgänglig genom att två nya gator anläggs. Planförslaget möjliggör att gående, cyklister och biltrafik kan tas sig genom och runt området på ett flertal sätt. Förslaget gör det också möjligt att serva området med kollektivtrafik.

Under kommande planprocess kommer en transportplan tas fram. Den ska ge riktlinjer för hur transporter till lokalerna i området ska ske.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Parkering för besökare i Tyresö centrum finns på fastigheten Forellen 17. Inga boendeparkeringar finns eller behövs i området idag. Ett större antal cykelparkeringar samt en cykelpump finns vid centrumgallerians entré.

Planförslag och konsekvenser

Princip

För detta planområde liksom för hela Norra Tyresö Centrum ska parkering för cyklister och bilpoolsbilar prioriteras. En parkeringsnorm för hela Norra Tyresö Centrum ska arbetas fram under kommande planprocess. Den ska vara styrande för hur parkeringsfrågan löses inom detta område. Den ska också fungera som en morot för att ta fram attraktiva och funktionella cykel- och bilpoolsplatser framför konventionella bilplatser.

Cykel

På allmän platsmark ska kommunen ordna cykelparkeringsplatser för besökare i centrum. P-norm kommer presenteras under planprocessen.

Bilpool

Bilpoolsplatser kommer att prioriteras framför vanliga parkeringsplatser. P-norm kommer att presenteras under planprocessen.

Bilparkering

Planförslaget innebär att ett antal markparkeringsplatser för besökare i centrum försvinner på Forellen 17. Marken kommer istället tas i anspråk av Tvärgatan. Tvärgatan planeras att anläggas med sidokantsparkering för besökare och för transporter till lokaler. För de bostäder som tillkommer inom planen ska bilparkeringar ordnas i garage under mark inom kvartersmark. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för parkeringslösningar.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har mycket god försörjning med kollektivtrafik. Busstationen ligger på centrums motsatta sida söder om gallerian. Busslinjerna trafikerar hela kommunen samt går in till Gullmarsplan, Stockholms stad, Haninge och Nacka.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör att Tvärgatan kommer kunna trafikeras av busstrafik. På sikt kan målet vara att linjedragningen ändras så att Tyresö centrum också angörs på norra sidan via Bollmora allé och Tvärgatan.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).

Byggnader

Forellskolan utgör ett bra exempel på 1960-talsarkitekturen i Bollmora. Skolan har inte varit i funktion de senaste två åren på grund av vikande elevunderlag i centrum. Ett rivningslov har beviljats och rivningen kommer genomföras våren 2014.

Angränsande till området ligger biograf Forellen. Den byggdes på 1960-talet när centrum byggdes och är ett fint exempel på den tidiga 60-tals arkitekturen i kommunen. Biografen är fortfarande i funktion och utgör en fin fond till torget med sin mänskliga skala. Byggnaden ska bevaras när norra centrum utvecklas.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i Tyresö centrum. Här finns ett stort utbud av handel, service och kollektivtrafik. Området ligger ca 100 meter ifrån köpgallerian.

Unga och äldre

Väster om Bollmora allé finns kommunens äldrecenter Björkbacken med äldreboende, trygghetsboende, restaurang och dagverksamheter för äldre. Närmaste grundskola med årskurs F-9 är Nyboda skola som är belägen ca 400 meter söder om centrum. Ca 100 meter norr om området ligger förskolan Båten.

Hälsa och sjukvård

Vårdcentral och folktandvård finns i planområdets omedelbara närhet.

Idrott, kultur och rekreation

Norr om planområdet ligger Tyresös centrala idrottsanläggningar med bollplaner, ishall och simhall. Utvecklingen av Norra Tyresö Centrum innebär att ishallen föreslås få en ny plats längre norrut varför planarbete är påbörjat för den platsen också. Inomhushall för bollsporter och gymnastik finns i Bollmorahallen som gränsar till planområdet. Kulturutbudet representeras av bio Forellen, kommunens huvudbibliotek och konsthall, och Nyboda skolas kulturverksamhet. Längs med Bollmora allé går Wättingestråket som är en gång- och cykelväg som förbinder Tyresta naturreservat med Erstavik och Nackareservatet.

Annan service

En laddningsstation för elbilar ligger straxt utanför planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslås tillföra bostäder och lokaler för centrumändamål där handel, kontor, service och mindre skol- och förskolelokaler kan rymmas. I vägnätet med Tvärgatan och Simvägen kommer gång- och cykelbanor prioriteras när vägarna

utformas. Utformningen görs så att området knyts ihop och blir tillgängligt och lättorienterat.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns inom fastigheterna idag.

Värme

Nulägesbeskrivning

Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig.

Planförslag och konsekvenser

Inom projektet Norra Tyresö Centrum ska riktlinjer för energianvändning tas fram. Befintlig fjärrvärmeledning är belägen på platsen för punkthuset varför en flytt av ledningen ska utredas vidare. Rivningen av Forellskolan innebär på sikt att den fjärrvärmecentral som är belägen i källaren måste flytta till en ny plats inom området. Energiförsörjningen av området ska utredas vidare under planprocessen.

EI

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt nät. Energiförsörjningen av området ska utredas vidare under planprocessen.

Ledningar, fiber och digital kommunikation

Planen innebär att en helt ny kvartersstruktur läggs fast. Ledningsdragning i området ska utredas vidare under planprocessen.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Området är till största delen hårdgjort och dagvattnet leds av i dagvattenbrunnar och vidare i kulvert genom området. Kulverten går norrut ut i Fnyskdiket som i sin tur rinner ut i Kolardammens dagvattenanläggning. Efter sedimentering rinner vattnet vidare ut i Albysjön (VISS-ID NW657001-164157). Albysjön ingår i Tyresås avrinningsområde. Slutlig recipient är Kalvfjärden i Östersjön.

Planförslag och konsekvenser

Planen ska resultera i förbättrade dagvattenförhållanden när det gäller avledning och rening inom planområdet. Planförslaget ska inte leda till att MKN vatten överskrids. Dagvattenhanteringen inom området ska utredas vidare under planprocessen. Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska följas. Se tyreso.se.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att området skulle innehålla förorenad mark.

Radon

Nulägesbeskrivning

Det finns inga indikationer på att marken eller grundvatten har förhöjd radonhalt.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat.

Risker

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk i lagens mening.

Planförslag och konsekvenser

Den nya genomfartsgatan Tvärgatan kommer generera trafik i form av varutransporter till lokalerna i området. Tvärgatan kommer också trafikeras av kollektivtrafik.

Säkerhet

Eventuella säkerhetsproblem ska utredas vidare under planprocessen.

Buller

Nulägesbeskrivning

I dagsläget genereras buller från biltrafiken till och från centrum. Centrumbebyggelsens fläktar genererar också buller.

Planförslag och konsekvenser

De nya huvudgatorna kommer leda till ökad bil- och busstrafik genom området. I de bostäder som uppförs kommer avsteg från gällande bullerriktlinjer behöva tillämpas. Avstegen kan motiveras av att det är bostäder i ett område med hög servicenivå i ett kollektivtrafiknära läge.

En bullerutredning ska göras i den vidare planprocessen.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
BC	Bostäder och lokaler för centrumändamål. Inom användningen centrum kan lokaler för kontor, handel, service, hotell, restaurang, samlingslokaler, lokaler för religiös utövning, föreningsliv och kultur rymmas.
HUVUDGATA	Huvudgata i området. Gatan förbinder området med omgivningen och medger genomfartstrafik.
LOKALGATA	Lokalgata som främst tjänar som angöringsväg till bostäder och lokaler.
V - XVI	Föreskrivet våningsantal är V (fem) i det kvadratiska kvarteret. Föreskrivet våningsantal är XVI (sexton) i punkthuset. Därutöver får teknikvåning inrymmas, dvs hissmaskin, fläktar mm kan byggas in i en extra våning.
o o o o o o o o	På bostadsgården får marken underbyggas med planterbart bjälklag. Syftet är att gården ska kunna byggas ovanpå ett parkeringsgarage. Det ska ändå vara möjligt att ha växter och planteringar på gården.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Planarbetet påbörjade i mars 2014 och följer plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Beslut om planuppdrag i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet	mars 2014
Beslut om samråd i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet	april 2014
Samråd	april/maj 2014
Markanvisningstävling	maj / juni 2014
Granskning	höst 2014
Antagande	vinter 2014 / 2015

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen inte ändras eller upphävas om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

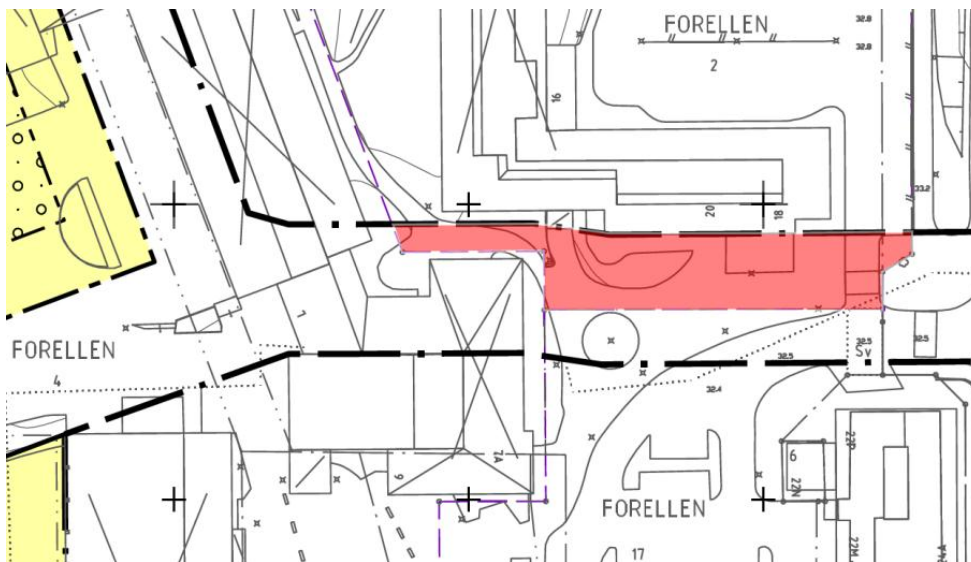
Planen innefattar allmän platsmark och kommunen är huvudman för gator och park.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmän platsmark

Följande fastigheter berörs av markinlösen för allmän platsmark.

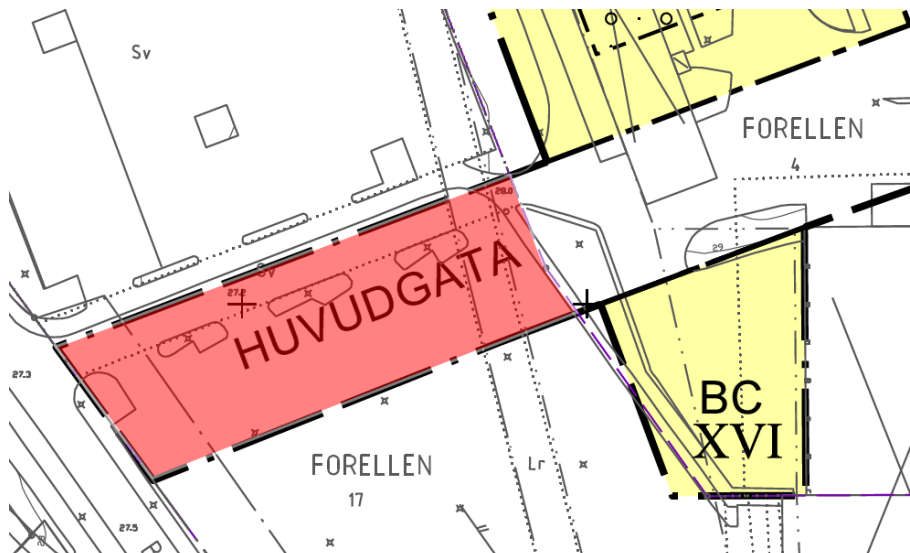
Fastigheten **Forellen 2** ägs av Kungsledens vårdfastigheter AB (Hemsö) och berörs av markinlösen om ca 890 kvm.



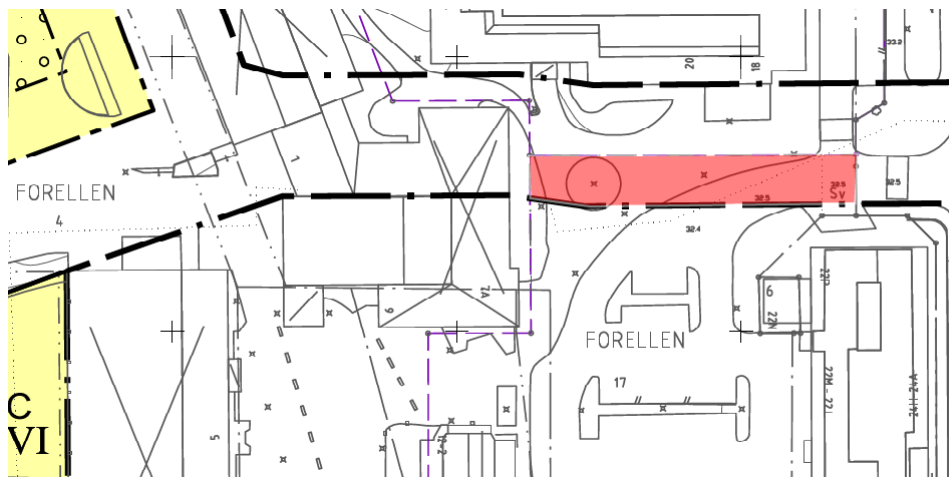
Berörd mark inom Forellen 2 markerad med röd färg, marken används idag som gata och uteservering.

Fastigheten **Forellen 4** ägs av Tyresö kommun och berörs ej av markinlösen eftersom huvudman och fastighetsägare är samma person.

Fastigheten **Forellen 17** ägs av centrumägaren ESCF Tyresö centrum AB och berörs av markinlösen om totalt 2035 kvm fördelat på två delområden.



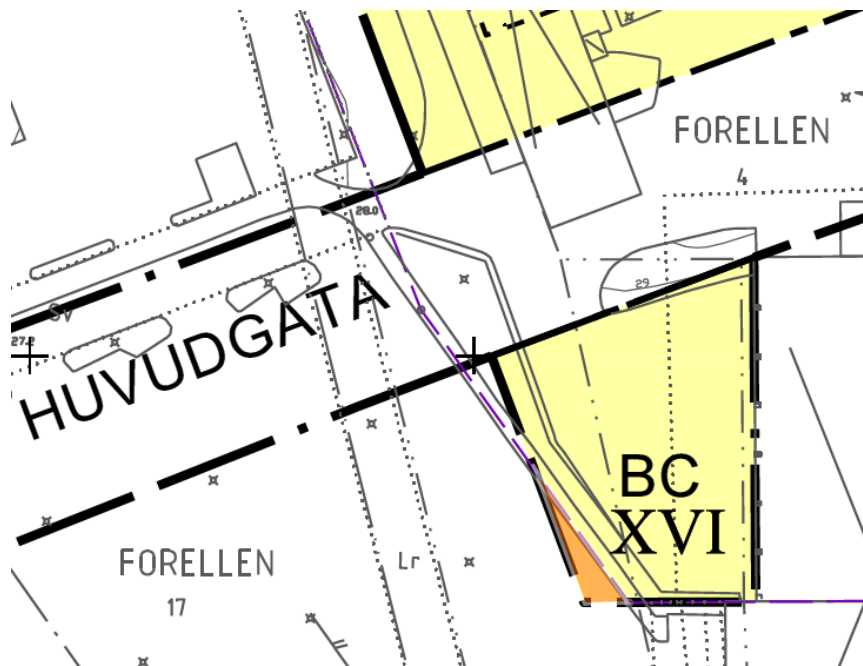
Berörd mark inom delområde 1 markerad med röd färg, marken nyttjas som parkering.



Berörd mark inom delområde 2 markerad med röd färg, marken nyttjas som gata.

Kvartersmark

Fastigheten **Forellen 17** får en mindre del utlagd som kvartersmark, ca 38 kvm. Planens intention är att aktuell mark skall införlivas i kommunens fastighet Forellen 17 och ingå i byggrätten för punkthuset om 16 våningar. Marköverföringen kan uppnås genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och kommun. Överenskommelsen kan innefatta markbyte eller likvid ersättning. Förutsättningar för marköverlåtelsen klargörs i granskningskedet.



Berörd mark inom Forellen 17 markerad med orange färg, marken används som gata.

Rättigheter

I planområdet kommer ett flertal officialrättigheter och ledningsrätter att beröras. Exakt omfattning och konsekvens för dessa rättigheter kommer att utredas i granskningskedet.

Fastighetsindelning

All kvartersmark inom planområdet kommer att bli föremål för någon form av fastighetsbildning, eftersom marken kommer att markanvisas från kommun till extern part. Aktuella avstyckningar/anläggningsåtgärder kommer att redovisas i granskningskedet.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till det kommunala dagvattennätet.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Bygglov

Kostnaden för framtagande av planer och påföljande bygglov följer av kommunen antagna taxor. Hur kostnaden för plan- och bygglov i detta projekt ska belasta fastighetsägarna kommer utredas vidare under planprocessen.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Administrativa frågor

Planläggning sker med enkelt planförfarande i Tyresö kommuns regi.
Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

Sophia Norrman Winter	Planarkitekt (projektledare)
Karl Hallgren	Exploateringsingenjör (projektledare)
Sara Kopparberg	Stadsbyggnadschef
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Börje Buss	Kart- och mätningenjör
Martin Fahlman	Bygglovschef

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

2. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft vidtar genomförandet av planen.